



**\*\*\* Wohnglück mit viel Platz – Wintergarten -  
attraktive Umgebung \*\*\* VOGEL IMMOBILIEN**

**415.000 €**

Kaufpreis

196 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca.

6

Zimmer

683 m<sup>2</sup>

Grundstücksfl. ca.

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben  
28816 Stuhr (Seckenhausen)**

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/29tvd5q> →

## Preise & Kosten

### Kaufpreis

**415.000 €**

### Provision für Käufer

3,57 % incl. 19 % MwSt. des Kaufpreises.

Die o.a. Provision ist vom Käufer zu zahlen und fällig bei Unterschrift des notariellen Kaufvertrages.

## Lage

Das aussergewöhnlich interessante Einfamilienhaus befindet sich in einer der bevorzugten Lagen in Stuhr in einer sehr ruhigen Anwohnerstrasse. Das Wohngebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern. Im Garten und auf den Terrassen ist Erholung garantiert! Die Kinder wachsen in einer sicheren Umgebung auf.

Spaziergänge durch die Natur, mit dem Fahrrad unterwegs sein oder mit dem Hund spazieren gehen – hier lässt es sich verwirklichen.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Apotheken, Schulen, Ärzte, Kindergärten, Banken und Sparkassen, Restaurants, Friseure, Bäcker, Tankstelle etc. ist alles nahe bei.

Stuhr hat alles, was das Herz begehrt. Eine sehr gute Infrastruktur, weiterführenden Schulen, Seen, sehr gute Sportvereine, Tennisvereine etc.

Die Anbindung an die B51 ist perfekt, die Autobahnauffahrt Richtung Hannover und Hamburg ist in ca. 10 Minuten erreichbar. Der Flughafen ist ca. 15 Autominuten entfernt.

## Das Haus

Kategorie	Baujahr	Bezug
Einfamilienhaus	1975	nach Absprache

- ✓ Zustand: gepflegt
- ✓ Terrasse, Garten, Wintergarten
- ✓ Stellplatz: Garage
- ✓ Bad mit Fenster und Dusche, Gäste-WC
- ✓ Einbauküche, offene Küche, Speisekammer
- ✓ Fenster: Kunststofffenster

## Energie & Heizung



Energieausweistyp	Gebäudetyp
Verbrauchsausweis	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	Wesentliche Energieträger
1991	Gas
Gültigkeit	Effizienzklasse
09.01.2023 bis 08.01.2033	F
Endenergieverbrauch	
193,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) - Warmwasser enthalten	

### Weitere Energiedaten

Energieträger
Gas
Heizungsart
Fußbodenheizung, Ofen, Zentralheizung

## Details

## Objektbeschreibung

Sie sehnen sich schon lange nach einem schön gelegenen Zuhause und möchten gerne absolut ruhig und dennoch stadtnah wohnen?

Dann haben wir genau die richtige Immobilie für Sie im Angebot!

Dieses geräumige Einfamilienhaus bietet, besonders einer Familie mit Kindern, viel Lebensraum. Es besticht durch großzügige Wohnräume, verteilt auf 6 Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 196 qm.

Auch für Senioren ist dieses Haus die geeignete Wahl, da im Erdgeschoß alle notwendigen Räume, 3 Schlafzimmer sowie Duschbad und Gäste-WC ebenerdig zu begehen sind.

Die Immobilie wurde in Massivbauweise errichtet und im Zeitverlauf ständig instandgehalten, modernisiert und durch einen Wintergarten ergänzt.

Vom großzügigen, mit viel Tageslicht durchfluteten Entree gehen direkt alle Räume des Erdgeschosses ab.

Der Mittelpunkt des Hauses ist das ca. 57 qm grosse Wohn-/Esszimmer mit tollem Wintergarten, einem Kamin für wohlige Stunde und einer offenen Küche. Hier ist Lebensqualität gegeben!

Vom Wintergarten können Sie direkt auf die überdachte Südterrasse und einem sich anschliessenden Gartenbereich gelangen.

Hinter der offenen Küche befinden sich 2 weitere Räume: Ein Raum mit einer weiteren Einbauküche und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner und ein Heizungsraum, der weitere Abstell- und Trocknungsmöglichkeiten bietet.

Zusätzlich sind im Erdgeschoß ein saniertes Duschbad mit Doppelwaschbecken, ebenerdiger Dusche, Fußboden- und Handtuchheizung, ein Gäste-WC sowie 3 Schlafräume vorhanden.

Von einem der Schlafräume ist eine weitere überdachte Terrasse sowie

der hintere Garten zu betreten.

Über eine praktische Wendeltreppe erreichen Sie das Obergeschoß. Hier sind 2 grosse Schlafräume und 2 weitere kleinere Räume vorhanden.

Damit nicht genug der positiven Dinge:

Ausstattung:

Grosser Wohn-/Essraum mit offener Küche  
Wintergarten 1997 angebaut mit Fußbodenheizung  
Gemauerter Kamin  
Offene Küche mit Einbauküche, integriertem Sitzplatz und  
Fußbodenheizung  
Grosse überdachte Terrasse vor dem Wintergarten  
3 Schlafräume im EG  
davon 1 Schlafräum im EG mit direktem Ausgang auf die Terrasse  
Überdachte Terrasse  
Saniertes Bad mit Doppelwaschbecken, Handtuchheizung, ebenerdiger  
Dusche, Fußbodenheizung und Fenster  
Gäste-WC  
2 grosse Schlafräume im OG  
2 kleine Räume im OG  
Teilweise Rolläden – elektrisch bedienbar  
Wintergarten mit Verdunkelungsmöglichkeiten  
HWR mit Einbauküche  
Garage ca. 24 qm  
Abstellmöglichkeiten im OG  
Gasheizung aus 1992  
2 Stellplätze  
Grundstück im hinteren Bereich uneinsehbar

## Weitere Informationen

VOGEL IMMOBILIEN

Ihr kompetenter Partner in Verkauf & Vermietung

Habe ich Sie neugierig gemacht und Sie wünschen einen Besichtigungstermin, dann schicken Sie mir bitte eine Mail (vogel-marketing@ewetel.net) oder rufen Sie mich an (Tel. 04242-577920 oder Handy 0174-7322213), damit wir einen Termin persönlich abstimmen können.

Geben Sie bitte bei Anfragen Ihre vollständige Adresse und Ihre Telefonnummer bekannt. Verkaufsgespräche und Verhandlungen sind über unser Büro – wie ausdrücklich von unserem Auftraggeber gewünscht - zu führen. Bei sämtlichen Angaben im Exposé handelt es sich um Wiedergaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird von unserer Seite keine Gewähr übernommen.

Unser Service für Eigentümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung.

Vogel IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität,

VOGEL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion.

Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Unsere Kartei umfasst ständig eine Vielzahl von vorgemerkten Suchinteressenten.

Rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir vermieten und verkaufen Häuser und Wohnungen in jeder Größe und Preislage.

Täglich neue Objekte!

Vogel Immobilien Kompetenzcenter  
... eine Idee persönlicher

Tel. 04242-577920

Tel. 0174-7322213

[www.vogelimmobilien.net](http://www.vogelimmobilien.net)

[vogel-marketing@ewetel.net](mailto:vogel-marketing@ewetel.net)

Stichworte

Wintergarten

Offene Küche

Kamin

2 Terrassen

Sonstiges/Wohnen: seniorenrechtliches Wohnen

## Anbieter der Immobilie



### **Vogel-Immobilien**

Klinkerstraße 8,  
28857 Syke

Herrn Ralf Vogel  
Dein Ansprechpartner

Telefon: 04242/577920

Telefon: 0174-7322213

### **Angebot auf immowelt öffnen**



<https://www.immowelt.de/expose/29tvd5q> →



## Alle Bilder



Südterrasse



Südterrasse



Südterrasse



Südterrasse



Wintergarten



Wohnen



Kamin



Küche



Küche



Flur



Duschbad



Duschbad



Eingang



Gartenterrasse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss